

Das Einzelgehöft als Gegenstand des persönlichen Eigentums an Grund und Boden

Als Anlass zu unserer Themenwahl würden zwei Faktoren hervorgehoben werden. Der eine besteht darin, dass ein Bodenkodex auf Grund einer Entscheidung der Regierung zwischen den Jahren 1983 und 1985 erstellt werden soll. Die fundamentalen Teile dieses Bodenkodexes werden durch die Kapitel über die verschiedenen Formen des Eigentums an Grund und Boden gebildet werden. Unter den einzelnen Eigentumsformen hat man aber auch das persönliche Eigentum an Grund und Boden hervorgehoben zu erwähnen. Dies ist eine Eigentumsform, die — ebenfalls wie das genossenschaftliche Gruppeneigentumsrecht an Grund und Boden — heutzutage einen organischen Teil vom System des sozialistischen Bodeneigentumsrechtes bildet.¹ In Ungarn ist das persönliche Eigentum an Grund und Boden sogar von mehreren Gesichtspunkten aus in solchen Masse begründet, dass es sich ohne dies um den erfolgreichen Aufbau einer entwickelten sozialistischen Gesellschaft kaum handeln könnte.²

Es kann auch nicht bezweifelt werden, dass das persönliche Eigentumsrecht an Grund und Boden nicht ganz ausgearbeitet ist, dass auch Lücken der Rechtsnormen sich finden. Eben darum ist es mit den Worten von László Nagy zu sagen: Das Bodengesetz hat auf diesem Gebiet eine doppelte Aufgabe. Einerseits müssen die möglichen Formen des persönlichen Eigentums an Grund und Boden legitimiert werden, anderseits muss die beschränkte Beschaffenheit des persönlichen Eigentums an Grund und Boden bei seinem verschiedenen Varianten kategorisch geregelt werden.³ Auch eine solche Variation ist vorstellbar, dass man — nach der Verminderung der durchschnittlichen Landbesitzgrösse der zur Zeit einzeln gebauten (sich in Privateigentum befindenden) Felder — diese Eigentumsform — als eine eigentümliche Unterart des persönlichen Bodeneigentums — Kleinproduzenten-Eigentum — nennt.⁴ Ohne vom Begriff des in der Literatur erschienenen und durch Lajos Vékás eingeleiteten staatsbürgerschaftlichen Eigentums zu reden, vermerken wir, dass die Abgrenzung des Privateigentums vom persönlichen

¹ Seres Imre: A földtulajdonjog fejlesztésének lehetőségei. (Möglichkeiten zur Entwicklung des Eigentumsrechtes an Grund und Boden.) Jogász Szövetségi Értekezések 1982. S. 49.

² Seres, Imre: Angeführtes Schriftwerk, S. 50.

³ Nagy, László: Az új földtörvény néhány elméleti kérdéséről. (Über einige theoretische Fragen des neuen Bodengesetzes.) Jogász Szövetségi Értekezések 1982. S. 16.

⁴ Nagy, László: Ebd.

Eigentum sich auch sonst auf schwankender Grundlage befindet. Es gibt auch eine Ansicht, darnach das Privateigentum und das persönliche Eigentum keine verschiedenen Arten des Eigentums bilden.⁵ Dies ergibt sich daraus, dass man für die Unterscheidung des persönlichen Eigentums und des Privateigentums an Hand der Gruppierungsgesichtspunkte weder der objektiven, noch der subjektiven, noch der funktionellen Eigentumsformen gehörige Grundlage finden kann. Deswegen ist die Unterscheidung nach Vékás irrelevant und vermeidbar.⁶

Rezső Hársfalvi hebt zur gleichen Zeit — einverstanden in der vorigen Schlussfolgerung — hervor, dass ein einheitliches, staatsbürgerliches Eigentum nur aus dem Gesichtspunkte des bürgerlichen Rechtes annehmbar ist. Seiner Meinung nach hat die endgültige Auflösung der Unterschiede nämlich Bedingungen im Falle des Bodens, der einen besonderen Gegenstand des Privateigentums bildet.⁷ Unter diesen Bedingungen scheint es am wesentlichsten zu sein, dass das Zustandebringen eines einheitlichen staatsbürgerlichen Eigentums nur unter den gegenwärtigen das persönliche Grundeigentum betreffenden Garantien vorgehen kann.

Als Anlass zu unserer Themenwahl wäre es für das zweite Element hervorzugeben, dass das Einzelgehöft unter den Gegenständen des persönlichen Eigentums an Grund und Boden nicht in der Fokus der Untersuchungen geriet. Bei der Verhandlung dieser Eigentumsform stand das innere Gebiet und der geschlossene Garten im Mittelpunkt der Forschungen.⁸

Drum versuchen wir das auf das Einzelgehöft als Gegenstand des persönlichen Eigentums Bezug habende, geltende Rechtsmaterial zusammenzufassen, hinweisend auch auf die stellenweise nachwiesbaren Widersprüche.

Dies vorausgeschickt, sollen wir betrachten, was man — mit Rücksicht auf die Rechtsnormen — unter dem Begriff des persönlichen Eigentums versteht, und was sein Gegenstand sein kann. Die Ausbildung des Begriffs wird geschichtlich übersehen werden, aber als Gegenstand desselben werden wir das Einzelgehöft ausführlich verhandeln

Das persönliche Eigentumsrecht als ein eigentumsrechtlicher Begriff hat sich in der sozialistischen Rechtswissenschaft ausgebildet.⁹ Die bourgeois Rechtsschöpfung regelt die Aneignung in Rahmen einer einzigen Eigentumsform, d. h. des Privateigentums. Dementgegen drückt das sozialistische bürgerliche Recht mit dem Begriff des persönlichen Eigentums die wesentlichen Eigenarten der, die Gebrauchsgüter betreffenden Eigentumsverhältnisse aus. Gemäss der allgemeinsten Auslegung können grundlegend Produktionsmittel Gegenstände des staatlichen, produktionsgenossenschaftlichen und assoziativen Eigentums sein, während Verbrauchsmittel, ebenfalls grundlegend, Gegen-

⁵ Vékás, Lajos: Az állampolgári tulajdon elvi kérdéseiről. (Über die grundsätzlichen Fragen des staatsbürgerlichen Eigentums.) Jogtudományi Közlöny XXXVII. évf. (Jhg.) S. 389.

⁶ Vékás, Lajos: Hungeführtes Schriftwerk, S. 391.

⁷ Hársfalvi, Rezső: A személyi földtulajdon és földhasználat egyes kérdései. (Mauche Fragen des persönlichen Bodeneigentums und der Bodenbenutzung.) Jogász Szövetségi Értekezések 1982. S. 90.

⁸ Zum Beispiel kann man erwähnen, dass das Kapitel XVII des Einheitlichen Kollegienheftes des Bürgerlichen Rechtes Nr. III, das sich mit dem persönlichen Eigentum beschäftigt, erwähnt das Einzelgehöft als einen Gegenstand dieses Eigentums nicht.

⁹ Sárándi, Imre: Polgári jog III. (Bürgerliches Recht Nr. III.) Tankönyvkiadó Budapest 1982. S. 149.

stände des persönlichen Eigentumsrechtes sein können. Darum grundlegend, weil Ausnahmen sich in beiden Fällen befinden. Das Bürgerliche Gesetzbuch erwähnt als typische Gegenstände des persönlichen Eigentums das Einfamilienhaus, die Wohnung, das Ferienhaus, das Grundstück, die Einrichtungs- und Gebrauchsgegenstände.

Dass auch der Boden, genauer gesagt: der Boden von landwirtschaftlicher Bestimmung, Gegenstand des persönlichen Eigentums sein mag, ist das Ergebnis einer geschichtlichen Entwicklung. Dessen hat die gesetzkraftige Verordnung Nr. 7 vom Jahre 1959 in unserem Land zum erstenmal Erwähnung getan. Dementsprechend hatte das in die Produktionsgenossenschaft mit Grund und Boden eintretende Mitglied Befugnis, den ihm und seinen mit ihm in gemeinsamen Hausstand lebenden Familienmitgliedern zustehenden, nebenwirtschaftlichen Boden, mit Genehmigung der Vollversammlung, aus dem durch ihn eingebrachten Boden in jenem Falle zurückzubehalten, wenn dies die Ausbildung des gemeinsamen Schlags nicht behinderte.¹⁰ Das Mitglied der Produktionsgenossenschaft verfügte frei über seinen nebenwirtschaftlichen Boden, falls dieser sich auf dem inneren Gebiete, im Gehöft- oder im geschlossenen Garten befand.

Über persönliches Eigentum an Grund und Boden verfügte also nur ein bestimmter Kreis der Staatsbürger, das heisst diejenigen, die mit Grund und Boden in die Produktionsgenossenschaft eintraten, und nur dann, falls dieser sich in ihrem Eigentum befindenden Boden an einer, durch die Rechtsnorm bestimmten Stelle lag. Später wurde es umstritten, ob der subjektive Kreis des persönlichen Eigentumsrechtes erweitert werden könne. Das Problem wurde durch die Bestimmungen des am 1. Januar des Jahres 1968 in Kraft getretene Bodengesetz über das persönliche Eigentum an Grund und Boden, und über die Benutzung von den Boden in geschlossenen Gärten gelöst.¹¹ Dementsprechend sind die auf dem inneren Gebiete der Gemeinde (der Stadt), sowie in den geschlossenen Gärten befindlichen Boden der Staatsbürger, höchstens bis 6000 Quadratmeter, in persönlichem Eigentum. Solange das Wohngebäude besteht, sind diejenigen Vorschriften bezüglich des Bodens um das Einzelgehöft — in Hinsicht auf die Benutzung und Verkehrsfähigkeit — anzuwenden, die auf das persönliche Bodeneigentum Bezug haben.

Das persönliche Eigentum an Grund und Boden ist wesentlich eine Form der sozialistischen Umgestaltung des Privateigentums. Und sein Zweck ist das Bestreben der Staatsbürger mit rechtlichen Mitteln dahin zu sichern, dass sie Grund und Boden von bestimmtem Umfang benutzen.

Als Zusammenfassung zum Begriff des persönlichen Eigentums an Grund und Boden soll die Bestimmung von Imre Sárándi hier stehen: das persönliche Eigentum an Grund und Boden ist eine sozialistische Eigentumsform, welche die auf unmittelbare Weise vorgehenden Befriedigung der persönlichen Bedürfnisse von den, an der gesellschaftlichen Arbeitsteilung in verschiedenen Eigenschaften beteiligten Staatsbürgern sichert.¹² Dies hat zur Voraussetzung, dass der Grund und Boden auf innerem Gebiete, im geschlossenen Garten oder im Gehöft- oder im geschlossenen Garten liege, und dass seine Grösse die 6000 Quadratmeter nicht übersteige.

¹⁰ Mezőgazdasági jog. Szerkesztette Nagy László és Seres Imre. (Landwirtschaftliches Recht. Redigiert durch László Nagy und Imre Seres.) Tankönyvkiadó Budapest 1966. S. 101.

¹¹ Vgl. Gesetz IV. vom Jahre 1967.

¹² Sárándi, Imre: s. das Schriftwerk unter Fussnote Nr. 1. S. 52.

Bei Befriedigung der Bedürfnisse hatte man früher nach der Mehrheit der Anschauungen als ersten Gesichtspunkt nicht die auftretende Ansprüche zu betrachten, sondern das Einstellen solcher Gebiete in den landwirtschaftlichen Anbau, die zur grossbetrieblichen Produktionsweise nicht oder wenig geeignet sind. Heutzutage gibt es auch eine Anschauung, darnach die Wohnungen in den grossbetrieblichen hergestellten Häusern für die Mehrheit der Wohnparteien als Wohnungen mit Vollkomfort nur dann betrachtet werden, wenn mitsamt auch eine Liegenschaft in geschlossenem Garten gegeben ist. Deshalb ist ein „städtischer geschlossener Garten“ für die dortigen Bewohner auszugestalten, wenn auch die Bodenfläche zum grossbetrieblichen Wirtschaften geeignet ist.¹³

Zum Schluss wird es erwähnt, dass das persönliche Eigentum an Grund und Boden auch in anderen sozialistischen Ländern eine bekannte Bodeneigentumsform ist. Zum Beispiel können wir Jugoslawien und Rumänien erwähnen. Das jugoslawisch bürgerliche Recht betont insbesondere den Gegenstand des persönlichen Eigentums und hebt hervor, dass der Statsbürger Eigentumsrecht an den, zur Befriedigung der persönlichen Bedürfnisse und Ansprüche seiner selbst, sowie seiner Familienmitglieder dienenden Sachen haben kann. Das Gesetz bestimmt den Gegenstand des Eigentumsrechtes: dies kann ein Gebäude, eine Bodenfläche, ein Geschäftsräum und auch Arbeitsmittel sein.¹⁴

Laut der rumänischen Verfassung kann auch das Wohnhaus und das durch die private Nebenwirtschaft eingenommene Grundstück, unter anderen, den Gegenstand des Eigentumsrechtes bilden. Weil das Wohnhaus und die private Nebenwirtschaft nur innerhalb des genehmigten, bebaubaren Kreises zustande zu bringen ist, folgt es daraus, dass nur die, den sogenannten Räumlichkeiten gewidmete Bodenfläche Gegenstand des persönlichen Eigentums bilden kann. Die geltenden Vorschriften beinhalten keine Bestimmungen bezüglich des Gegenstandes des persönlichen Eigentums. Die Grösse des Gebietes wird wesentlich durch das, den Vorschriften für Städteplanung unterstellte Bedürfnis festgelegt. Bei den Mitgliedern der Produktionsgenossenschaften gibt es hingegen eine konkrete Grenze, darnach höchstens ein Grundstück von 800 Quadratmeter sich in persönlichem Eigentum befinden darf.¹⁵

Den in der Einleitung Gesagten entsprechend, auf die Verhandlung von Gegenständen des persönlichen Eigentumsrechtes übergehend, befassen wir uns mit dem inneren Gebiete und mit dem geschlossenen Garten — bereits auch wegen Ursachen der Weitläufigkeit — nicht ausführlich.¹⁶

Inneres Gebiet nennt man die zur Aufstellung von Anégen geschlossener Ansiedlung dienenden Boden, die dazu bestimmt sind, dass sie laut der, den Kategorien der Gebietsbenutzung entsprechenden Bauordnung eingebaut werden.

Der geschlossene Garten ist hingegen derjenige, grossbetrieblich nicht

¹³ Seres, Imre: s. das Schiffwerk unter Fussnote Nr. 1. S. 52.

¹⁴ Szalma, József: A tulajdonjogi viszonyok szabályozása Jugoszláviában. (Regelung der eigentumsrechtlichen Verhältnisse in Jugoslawien.) Jogtudományi Közlöny XXXVII. évf. (Jhg.) S. 938.

¹⁵ Lupán, Ernő: A személyi földtulajdonjog Romániában. (Das persönliche Eigentum an Grund und Boden in Rumänien.) Jogtudományi Közlöny XXXI. évf. (Jhg.) S. 268.

¹⁶ Das Thema ist sonst in der Literatur entsprechend ausgearbeitet; s. insbesondere die Publikationen von Rezső Hársfalvi.

bauhafte Teil des äusseren Gebietes der Gemeinde (der Stadt), der mit intensiven Pflanzenkulturen (Weinrebe, Obst) angelegt ist, während der landwirtschaftliche Raumgestaltung für geschlossene Gärten erklärt wurde und dazu bestimmt ist, dass das persönliche Bodeneigentum der Staatsbürger sich dort verwirkliche.¹⁷

Die wichtigeren Unterschiede zwischen diesen zwei Verwirklichungsgebieten des persönlichen Eigentumsrechtes können im folgenden zusammengefasst werden: das persönliche Bodeneigentum auf dem inneren Gebiete unterscheidet sich vom Bodeneigentum im geschlossenen Garten inhaltlich dadurch, dass es im Falle des ersten ohne Rücksicht auf den Anbauzweig, sich bis 6000 Quadratmeter verwirklichen darf, während im Falle des zweiten ein doppelter Multiplikator zur Geltung kommt, falls es um einen Weingarten oder Obstgarten handelt.

Es ist auch ein Unterschied, dass keine Veräusserungspflicht den auf dem inneren Gebiete befindlichen Boden belastet, wenn auch seine Grösse das Mass des persönlichen Bodeneigentums übersteigt.¹⁸

Die Höchstgrenze des Erwerbes ist auf dem inneren Gebiete 1500 Quadratmeter, ausnahmsweise 2000 Quadratmeter, während in einem geschlossenen Garten 6000 Quadratmeter. Die Lage des persönlichen Bodeneigentums auf dem inneren Gebiete ist hingegen nachteiliger, sofern die Grenzlinie des inneren Gebietes verändert werden kann, während die Grenzlinie eines geschlossenen Gartens nicht verändert werden darf.

Das persönliche Bodeneigentum kann sich endlich an einem Einzelgehöft verwirklichen. Die Benennung „Einzelgehöft“ selbst tauchte zum ersten Male am Ende des 17. Jahrhunderts in jenem Sinne auf, wie die Wörter „Unterkunft“ und „Feldgarten“ gebraucht wurden. Zur Zeit seiner Ausbildung war das Einzelgehöft hinsichtlich seiner Funktion eine Teilsiedlung von wirtschaftlicher Bestimmung.¹⁹ Die gegenwärtigen Rechtsnormen definieren den Begriff des Einzelgehöfts folgendermassen:

„Einzelgehöft ist ein auf dem äusseren Gebiete der Städte und Gemeinden befindliches, ursprünglich zur landwirtschaftlichen Produktion in kleinbetrieblichem Masstab errichtetes Wohn- und Wirtschaftsgebäude und der dazu gehörende Bodenanteil.“²⁰

Die Grenze zwischen dem persönlichen Eigentum und dem Privateigentum ist eigentlich beim Einzelgehöft wegen der Verwicklung der Elemente am tropfplüssigsten. Woran denkt man hier? Erstens liegt das Einzelgehöft auf dem äusseren Gebiete. Aber auf dem äusseren Gebiete darf persönliches Eigentum an Grund und Boden selbst in minimalem Masse nicht bestehen. Davon bilden gerade die Einzelgehöfte — vorübergehend — eine Ausnahme. Zweitens kann die Warenproduktion, obwohl ein Grundstück von höchstens 1600 Quadratklaffer bei den landwirtschaftlichen Raumgestaltungen zurückgelassen wurde, unter Rückichtsnahme auf alle Gegenstände des persönlichen

¹⁷ Vgl. Bodenrecht. Einheitliches Kollegienheft Budapest 1980, redigiert durch Imre Seres, S. 220. u. f.

¹⁸ Szóvátay, Tibor: A belterületi személyi földtulajdon időszerű kérdései. (Aktuelle Fragen des persönlichen Bodenrechtes auf dem inneren Gebiete.) Magyar Jog XVIII. évf. (Jhg.) S. 536.

¹⁹ Erdei, Ferenc: Magyar tanyák (Ungarische Einzelgehöfte.) Verlag der Ungarischen Akademie der Wissenschaften Budapest 1976, S. 225.

²⁰ Vgl. mit Verordnung Nr. 9/1969 Korm. über die Fragen der im staatlichen Eigentum befindlichen Liegenschaften.

odeneigentums, — in Anbetracht der Flächengrösse — doch hier am meisten verwirklicht werden.

Zu unserer Untersuchung haben wir eben darum die, das persönliche Eigentum und das Privateigentum betreffenden Rechtsnormen zu berühren.

Der Charakter des persönlichen Eigentums prägt sich dadurch aus, dass der Grund um das Einzelgehöft aus der landwirtschaftlichen Raumgestaltung auszulassen ist.

Die Bodeneinbringungspflicht des in die Produktionsgenossenschaft eintretenden Mitglieds erstreckt sich ferner auf das Einzelgehöft nicht, sondern die nebenwirtschaftliche Bodenbenutzung des Mitglieds verwirklicht sich daran. Falls der Grund um das Einzelgehöft den Mass des persönlichen Eigentums übersteigt, kommt das Mehrgebiet natürlich in die gemeinsame Benutzung der Produktionsgenossenschaft. Aber es gilt auch umgekehrt: falls der zurückgelassene Grund 6000 Quadratmeter (1600 Quadratklaffer) nicht erreicht, kann das Mitglied ein zugewiesenes, nebenwirtschaftliches Grundstück als Ergänzung beanspruchen. Falls das Mitglied endlich das in seinem persönlichen Eigentum befindliche aber nebenwirtschaftlich benutzte Grundstück veräussert, darf die Produktionsgenossenschaft ihm für Ersatz desselben kein Neues, nebenwirtschaftliches Grundstück zuteilen.²¹ Eine Ausnahme davon bildet der Fall, wenn die Veräusserung infolge von verbindlichen Bestimmungen einer Rechtsnorm stattgefunden hat, beziehungsweise wenn die Produktionsgenossenschaft das Grundstück aus betrieblichem Zwecke gekauft hat, oder wenn das Mitglied das Eigentumsrecht an das Grundstück für sein Mitglied zum Zwecke des Baues eines Einfamilienhauses eingeräumt hat.

Aber gleichzeitig wird der Verkehr der Grundstücke beim Einzelgehöft gegenwärtig durch die, die höchste Besitzgrenze des Privateigentums festsetzende, gesetzkräftige Verordnung Nr. 27 vom Jahre 1977 über den Verkehr der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke geregelt. Diese gesetzkräftige Verordnung hat sonst den Grundstücksverkehr des persönlichen Eigentums (des inneren Gebietes und des geschlossenen Gartens) nicht berührt, dadurch wird es nur verfügt, dass diese Grundstücke und die Bodenbenutzung vom dauernden Charakter beim Erwerb von Boden auf dem äusseren Gebiete eingerechnet werden sollen. Durch diese Rechtsnorm erlangte das Einzelgehöft einen selbstständigen Status in unserem Grundstücksverkehr.²² Dies ist um so eher wichtig, weil unsere früheren Rechtsnormen vom Einzelgehöft nur sehr unvollständig handelten. Die wesentliche Ursache davon war, dass — obwohl mehr als 60 Prozent der Einzelgehöfte am Ende der sozialistischen Umgestaltung der Landwirtschaft zurückblieb, — der Gang relativ schnell war, woraus auch die Fachleute die Schlussfolgerung zogen, dass die Einzelgehöfte in der nächsten Zukunft aufhören sollen.

Die Bestrebungen auf die Liquidierung des Gehöftssystems schritten auf zwei Wegen. Einerseits können Verbotsverfügungen (zum Beispiel: Bauverbot, Verbot der Wiederherstellung), anderseits positive Massnahmen (zum Beispiel: Errichtung von Gehöftzentren) sich finden. Es wurde aber klar, dass das Einzelgehöft nicht mit dem System der Einzelwirtschaft (des Privateigentums)

²¹ Vgl. mit dem mehrmals abgeänderten Gesetz III. vom Jahre 1967 über die landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften.

²² Nagy, Sándor István: A mező- és erdőgazdasági ingatlanok forgalmának új szabályozása. (Neue Regelung des Verkehrs der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke. Állam és Igazgatás XXVIII. évf. (Jhg.) S. 905.

zusammengewachsen ist, obwohl es sich zweifellos als eine Form desselben System ausgestaltet hat. Auf denjenigen Gebieten, wo sich die loseren Typen gebildet haben, ist die Privatwirtschaft in Einzelgehöften auch ferner geblieben. Aber der grösste Teil der Einzelgehöfte hat sich auch anderswo, auch in einer neuen Lage lebensfähig erwiesen. Insbesondere ist es so nach demjenigen Kabinettsbeschluss, der auch auf einem Einzelgehöft die Wiederherstellung und den Bau ermöglicht hat, Darüber werden wir uns noch später ausbreiten.

Wie schon erwähnt ist das Einzelgehöft eine wirtschaftliche und rechtliche Einheit, die aber ursprünglich nicht dem Zwecke der Wohnbedürfnis, sondern der Produktion gedient, und eben darum Schutz erhalten hatte. Daraus folgt, dass solange der Grund um das Einzelgehöft landwirtschaftlich angebaut wird, kann das Gebäude des Einzelgehöftes als Wohnung nicht berücksichtigt werden. Dies gilt auch dann, falls der Eigentümer den Grund nicht selbst anbaut, sondern er verpachtet denselben.

Die Lage ist ganz anders, wenn kein Grundstück zum Einzelgehöft gehört. Denn in diesem Falle sind die Normen über das Wohnungseigentum beim Erwerb desselben anzuwenden. Den betreffenden Verordnungen entsprechend darf eine Familie sich eine Wohnung erwerben. Das heisst, falls die Familie bereits im Besitz einer Wohnung ist, darf sie sich ein Einzelgehöft mitsamt einem Grundstück erwerben, aber sie darf allein das Gebäude des Einzelgehöftes ohne Grundstück neben ihre vorhandene Wohnung nicht kaufen.

In Hinblick auf den Erwerb des Wohnungseigentums versteht man unter dem Beigriffe der Familie die Eheleute und ihre minderjährigen Kinder. Laut der betreffenden Verordnung²³, falls das Einzelgehöft und der Grund um dasselbe zur landwirtschaftlichen Produktion dient, sind die Bestimmungen der Rechtsnormen über das persönliche Eigentum in einem geschlossenen Garten anzuwenden.

Was ist das Wesen dieser Normen? Erstner: Die Staatsbürger dürfen in einem geschlossenen Garten persönlich, also ohne Rücksicht auf die Familie, Eigentum an Grund und Boden bis zu höchstens 6000 Quadratmeter erwerben. Zweitens: in diese Bodenfläche muss nur das im Eigentum des Erwerbers befindliche Grundstück (und zwar sein sowohl auf dem äusseren Gebiete, wie in geschlossenem Garten, wie auch auf dem inneren Gebiete befindliche Grundstücke) eingerechnet werden. Aber diese Rechtsnorm kann wegen der grundlegenden Bestimmung über die Einzelgehöfte nicht zur Geltung kommen. Die Rechtsnorm kann darum nicht zur Geltung kommen, weil jeder im Anbauzweig registrierte Extravillenbesitz nicht nur des Erwerbes, sondern auch seiner Familienmitglieder laut der grundlegenden Rechtsnorm beim Erwerb des Eigentumsrechts an einem Grundstück und dem äusseren Gebiete — einschliesslich auch das Einzelgehöft und den Grund um dasselbe — in das Mass des Bodeneigentums eingerechnet werden muss.

Die Abweichung zeigt sich so klar und es ist auch offensichtlich, dass der Widerspruch zwischen den beiden Rechtsnormen in Bezug auf die Zukunft aufzuheben ist.

²³ Die Hauptteile der bezüglichen Rechtsnormen sind: das Gesetz IV vom Jahre 1967 und seine Durchführungsverordnungen: die Regierungsverordnung Nr. 36/1967. (X. 11.) Korm., ministerielle Verordnung Nr. 7/1967 (X. 24.) MÈM die gesetzkräftige Verordnung Nr. 27 vom Jahre 1977 u. die zur Durchführung der letzterwähnten erlassene, minist. Verordn. Nr. 36/1977 (XI. 3.) MÈM, Alle angeführten Rechtsnormen wurden mehrmals abgeändert.

Es ist auch nicht glücklich, dass die ministerielle Verordnung über die Durchführung des Bodengesetzes ab 1. Januar des Jahres 1980 so ergänzt wurde, dass die Beschränkungen des Erwerbes auf dem inneren Gebiete auch auf das Einzelgehöft erweitert werden. Wie es doch im vorstehendem dargestellt wurde, benimmt das Einzelgehöft mitsamt Grund quasi wie ein geschlossener Garten. Die Rechtsnorm lautet dementsgegen so, dass die Bodenfläche des verkauften Einzelgehöftes sowohl beim Erwerb auf dem inneren Gebiete, wie im Falle des Verkaufes eines Einzelgehöftes, 1500 Quadratmeter nicht übersteigen darf. Solche Beschränkungen gibt es bei den geschlossenen Gärten gegenwärtig nicht.

Nebenbei, dass die vorerwähnte Rechtsnorm in der Praxis nicht zur Geltung kommt, — nämlich die zum Einzelgehöft gehörende Bodenfläche im Falle eines Verkaufes tatsächlich nicht geteilt wird — ist sie weder wirtschaftlich, noch in Hinsicht auf die Zweckmässigkeit, zu begründen. Und zwar darum nicht, weil wenn das Einzelgehöft mit kleinen Bodenflächen auch ferner verbleibt, so wird die grossbetriebliche Produktion tatsächlich gestört. Dann sollte hingegen derjenige Gesichtspunkt zur Geltung kommen, wonach die landwirtschaftliche Produktion auf einem grösseren Gebiete ökonomischer betrieben werden kann.

Zum Schluss, — in diesem Themenbereich geblieben — handeln wir von einer anderen, in der Praxis auch weniger zur Geltung kommenden Norm. Dementsprechend kommen die Anbauzweige Wein und Obstgarten im Verhältnis zum Ackerfeld mit einem doppelten Multiplikator in Betracht. Das heisst, der Wein- und Obstbaugarten im geschlossenem Garten, sowie die zum Wein- und Obstbau angewiesene Bodenfläche im geschlossenem Garten sich höchstens bis zu 3000 Quadratmeter in persönlichem Eigentum befindet, beziehungsweise dürfen die Staatsbürger sich in solchem geschlossenem Garten bis zu dem erwähnten Masse Bodeneigentum erwerben. Für das Einzelgehöft wäre diese Norm — mit Rücksicht auf die früher dargestellten — ebenso anzuwenden. Also bei der Veräusserung jedes solchen Einzelgehöftes, wo die Ansiedlung 3000 Quadratmeter übersteigt, muss die wirtschaftliche und rechtliche Einheit in der Praxis, mit Teilung der Bodenfläche, aufgelöst werden, weil der Erwerb mit Berücksichtigung des doppelten Multiplikators nicht zu genehmigen ist.

Darum wäre es erwünscht im Falle von Liegenschaften im Einzelgehöft den doppelten Multiplikator in Bezug auf den Wein- und Obstgarten aufzuheben. Wie es früher dargestellt wurde, erhält das Einzelgehöft einen, für das persönliche Eigentum geltenden Schutz. Dieser Schutz ist hingegen zeitweilig und dauert nur bis zum Bestehen des Wangebäudes.

Aber sofern das Einzelgehöft in den Verkehr eintritt, — veräussert wird — wird dasselbe dem nicht im geschlossenen Garten, sondern auf dem äusseren Gebiete befindlichen Grundstück gleichgestellt; dies prägt sich darin aus, dass ein auf Rechtsnorm beruhende Verkaufsrecht der betroffenen Produktionsgenossenschaft, beziehungsweise dem betroffenen Staatsgut zusteht. Darum hat das Bodenamt des Kreises vor Entscheidung im Gesuch um Genehmigung der Übereignung eines Einzelgehöftes und des zu seiner Benutzung notwendigen Grundstückes bei derjenigen Produktionsgenossenschaft, beziehungsweise demjenigen Staatsgut, auf dem Gebiete deren (dessen) das Einzel-

²⁴ S. die ministerielle Verordnung Nr. 28/1979, (XII. 30.) MEM.

gehöft liegt, darum anzusehen, dass diese mitteilen sollen, ob sie von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen wünschen.²⁵

Es gibt eine Frage, ob es vom Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen möglich ist, wenn der Eigentümer das Einzelgehöft nicht durch ein Kaufgeschäft, sondern z. B. durch einen Schenkungs- oder Unterhaltsvertrag zu veräußern wünscht.

Es gibt einen Gesichtspunkt in der Literatur, wonach der in der Rechtsnorm angewandte Wortgebrauch „Veräußerung“ auf jede, unter Lebenden geschlossene Rechtsgeschäft Bezug hat, die Zweckbestimmung deren ist, dass der Eigentümer seine Liegenschaft mit Einzelgehöft „veräußere“. Laut dieser Auslegung besteht die Absicht des Gesetzgebers darin, dass die Einzelgehöfte ins Eigentum einer Produktionsgenossenschaft oder eines Staatsgutes kommen können, und zwar dafür, dass die grossbetriebliche Wirtschaft durch Dazwischenkeilungen nicht gestört werde.²⁶

Aber die gegenwärtige einheitliche Gerichtspraxis engt die Möglichkeit der Ausübung des Vorkaufsrechtes ausschliesslich auf das Kaufgeschäft ein. Gleichzeitig kann man auch feststellen, dass das Vorkaufsrecht den Eigentümer in Verfügung über die Sache, mit Ausnahme des Falles des Verkaufes, nicht beschränkt.²⁷

Beim Verkehr der auf dem Gebiete der Staatsgüter befindlichen Einzelgehöfte sind auch die Bestimmungen über die Veräußerung von staatlichen Hausliegenschaften zu berücksichtigen.²⁸

Laut dieser Bestimmungen sind die Gebäude mit einer einzigen Wohnung seitens Privatpersonen nur zu Wohnzwecken veräußerlichbar. Es gibt eine Vorschrift, wonach der, zum Gebäude gehörende, mit demselben eine selbstständige Liegenschaft bildende Bodenteil vor der Veräußerung im Grundstückregister geteilt werden muss, wenn mehrere selbstständigen, zur getrennten Veräußerung geratenden Gebäude sich dort befinden. Die infolge Teilung entstandenen, nicht eingebauten Bodenteile können nach denjenigen Normen veräußert werden, die sich auf die Veräußerung von Grundstücken auf dem äusseren Gebiete beziehen.

Es kann vorkommen, dass man ein Einzelgehöft ausschliesslich zu Wohnzwecken zu kaufen wünscht. In diesem Falle ist die wirtschaftliche und rechtliche Einheit trennbar. Beim Kauf eines Gehöftgebäudes zu Wohnzwecken hat der Erwerber hingegen durch die Wohnungsbehörde zu bestätigen, dass er zur Wohnung anspruchsberechtigt ist.

Durch Abteilung des Gebäudes verliert der Grund um dasselbe seinen Charakter als persönliches Eigentum, und die, das Bodeneigentumsrecht auf dem äusseren Gebiete und die Bodeneinbringung in die Produktionsgenossenschaft betreffenden Bestimmungen werden massgebend. Die Teilung hat sonst keine andere rechtliche Wirkung. Also bleibt das auf Rechtsnorm beruhende Vorkaufsrecht auch ferner bestehen.

²⁵ S. die minist. Verord. Nr. 36/1977 (XI. 3.) MÉM.

²⁶ Szabó, Ferenc: A földjogi törvény végrehajtása során felmerült elvi jelentőségű kérdések. (Fragen von grundsätzlicher Bedeutung im Laufe der Durchführung des bodenrechtlichen Gesetzes. Magyar Jog XVII. évf. (Jhg.) S. 227.

²⁷ Erläuterung des Bürgerlichen Gesetzbuches. Volkswirtschaftlicher und Rechtlicher Verlag, Budapest 1981, S. 1756-57.

²⁸ Békés, Ferenc: Földhasználati problémák az állami gazdaságokkal kapcsolatban. (Probleme der Bodenbenutzung in Zusammenhang mit den Staatsgütern.) Geodézia és Kartográfia 1973. Nr. 1. S. 44.

Zu Erholungszwecken darf ein Einzelgehöft nicht erworben werden. Das Einzelgehöft diente von Anfang an zu landwirtschaftlichen Produktionszwecken, gleichzeitig war dasselbe auch der Aufenthaltsort des sich mit der Produktion beschäftigenden Betreffenden für kürzere oder längere Zeit. Später wurde das Draussenwohnen (das Leben auf dem Einzelgehöft) ständig, aber die landwirtschaftliche Produktion hörte nie auf. Das Verbot bezüglich der Genehmigung von Einzelgehöften für Erholungszwecke ist im Zusammenhang mit dem perspektivischen bodenspolitischen Zwecke, wonach grossbetriebliche landwirtschaftliche Produktion auf dem äusseren Gebiete vonstatten gehen soll. Ob das Einzelgehöft letzten Endes als Erholungsheim qualifiziert wird, entscheidet die Weise der Benutzung.²⁹

Das Ausbleiben der regelmässigen Bebauung kann in letzter Instanz zur Übernahme des Bodens in staatliches Eigentum führen.³⁰

Wird das Einzelgehöft hingegen abgerissen oder wird es unbrauchbar, so sind die Bestimmungen über die Übertragung des Eigentumsrechtes an Gehöftstelle massgebend. Das Eigentumsrecht eines solchen Grundstückes darf nur eine sich mit Landwirtschaft lebensberufsgemäss beschäftigende Privatperson erwerben.

Von der letzteren Hauptnorm gestattet die Abänderung der grundlegenden Bestimmung vom Monat Januar des Jahres 1980³¹ eine Ausnahme — überhaupt nicht glücklicherweise — bei den auf dem äusseren Gebiete befindlichen Grundstücken, die weniger als 3000 Quadratmeter sind, unter den folgenden Bedingungen:

a) wenn das Grundstück infolge seiner Lage auf längere Zeit grossbetrieblich nicht ausnutzbar ist; oder

b) wenn soziale und andere persönliche Verhältnisse (Krankheit, bejahrtes Alter, niedriges Einkommen usw.) des Verkäufers dies begründen.

Also kann das Grundstück im äusseren Gebiete in solchen Fällen durch jedermann gekauft werden, wenn er sonst aus dem Erwerb nicht ausgeschlossen ist. Gleichzeitig hat Rezső Hársfalvi Recht, nach wem die Bescheinigung der Bedingung unter Punkt b) gewissermassen nur eine Frage von Papier und Bleistift ist. Nicht zu reden davon, dass das Privateigentum durch den Kauf konserviert wird, und dies befindet sich hingegen im Gegensatz zu derjenigen Zielsetzung, wonach grossbetriebliche Produktion auf dem äusseren Gebiete vonstatten gehen soll.

Wie bereits erwähnt haben die auf das Einzelgehöft bezüglichen Baunormen sich von dem früheren kategorischen Bauverbot in der Richtung nach Sicherung der Baumöglichkeit verschoben. Der prognostische Grund des, durch den Rechtssatz höheren Standes vom Jahre 1964 über das Bauwesen³² war derjenige Irrglaube, wonach die Einzelgehöfte schnell liquidiert werden sollten. Aber dies konnte sich wegen der sozialistischen Umgestaltung der ungarischen Landwirtschaft und der Durchführung derselben, sowie auch we-

²⁹ Nagy, Sándor István: S. das Schriftwerk unter Fussnote Nr. 22. S. 907.

³⁰ Sofern der Eigentümer ihm selbst zurechenbar, auch ungeachtet der Anforderung sein Grundstück nicht anbaut, wird dies ins staatliche Eigentum geraten, und zwar ohne Erstattung.

³¹ Vgl. die ministerielle Verordnung. Nr. 28/1979. (XII. 30.) MÉM über die Abänderung der gesetzkraftigen Verordnung Nr. 27 vom Jahre 1977 über den Verkehr der land- u. forstwissenschaftlichen Grundstücke.

³² Vgl. das Gesetz III. vom Jahre 1964 über das Bauwesen.

gen der zwischen der kollektiven Wirtschaft und der nebenwirtschaftlichen Produktion sich ausgestalteten sehr engen Verbindung, nicht verwirklichen.

Gleichzeitig trat ein ausserordentlich grosser Anspruch auf den Bau seitens der Bevölkerung in den Einzelgehöften. Daran anschliessend gaben die Rechtsnormen eine Möglichkeit zur Ausführung von unbedingt notwendigen Bau- und Montagearbeiten zuerst im Falle der für die Gesundheit, die Lebenssicherheit und die öffentliche Sicherheit gefährdenden Einzelgehöfte; später konnte auch die Grundfläche bis zu 25 Quadratmetern erweitert werden.

Das heute geltende Recht³³ favorisiert — auch mit Berücksichtigung der Zukunft — die perspektivisch bestehenbleibenden Einzelgehöfte. Dies sichert im Falle der auf solchem Gebiete liegenden Einzelgehöfte, welche denn auch nach 15—20 Jahren bestehenbleiben, eine Möglichkeit dazu, dass der Eigentümer das Einzelgehöft erneuern, modernisieren und zum bestimmungsgemässen Gebrauch notwendige Nebengebäude errichten könne. Ebenfalls befasst dies auch, dass die Grundfläche der Einzelgehöfte — bis zum durch eine Sonderrechtsnorm bestimmten Masse — erweitert werden kann. An diesen Stellen kann der sich mit landwirtschaftlicher Produktion lebensberufsmässig beschäftigende Eigentümer, statt seines auf Niederreissung geratenden, veralteten Gebäudes, ein Einzelgehöft bauen, sofern er sonst nicht unter Beschränkungen des Eigentumserwerbes fällt. Gleichzeitig gibt es auch eine Möglichkeit zur Modernisierung und Erweiterung bei dem dauernd nicht bestehendbleibenden, in der Zukunft auslassenden Einzelgehöften.

Als Zusammenfassung kann man sagen, dass die Veränderungen der Normen für Bauwesen in solcher Richtung zu billigen sind. Es kann nämlich nicht bezweifelt werden, dass der Weg zur Lösung des Gehöftsystems letzten Endes die Liquidierung des Gehöftsystems ist.

Aber dieser Vorgang dauert ausserordentlich lange Zeit; auch nach vorsichtiger Schätzung muss man an der Wende des Jahrtausendes noch mit einer Bevölkerung von mindestens 100.000 Köpfen in Einzelgehöften rechnen.³⁴

Auf Grund all dieses kann es nicht bezweifelt werden, dass man sich im Laufe der Schöpfung des Bodenkodexes unter anderen Gegenständen des persönlichen Eigentums an Grund und Boden auch über die Regelung des Einzelgehöftes auszulassen hat, dahinstrebend, dass die behandelten Widersprüche hinsichtlich der Zukunft aufhören sollen.

³³ Vgl. die minist. Verordnung Nr. 6/1975 (IV. 23.) ÉVM über manche auf den Gebieten mit Einzelgehöften ausführbaren Bauarbeiten.

³⁴ Kerék, Mihály: A tanyai lakosság települései és életkörülményeinek vizsgálata. (Untersuchung der Ansiedlungen u. Lebensverhältnisse der Bevölkerung in Einzelgehöften. Zusammenfassende Abhandlung Budapest 1970. S. 18.